



ORDENANZA 3

DE REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS¹

EL I. CONCEJO MUNICIPAL DE LATACUNGA

En uso de la facultad que le concede el Art. 8 de la Ley de Inquilinato² vigente,

DECRETA:

La siguiente ORDENANZA DE RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTOS.

CAPÍTULO I DISPOSICIÓN PRELIMINAR

Art. 1.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a las relaciones que se establezcan entre arrendadores y arrendatarios y subarrendadores y subarrendatarios, de locales situados dentro del perímetro urbano del Cantón Latacunga, que está determinado por la respectiva Ordenanza.

CAPÍTULO II CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ARRENDAMIENTO

Art. 2.- Los locales de arrendamiento deberán reunir los requisitos existidos por el Art. 3 de la Ley de Inquilinato y por las Ordenanzas sobre construcción y Ornato, Higiene y Agua Potable; y, además, los siguientes:

- a) Tener acceso a una vía pública;
- b) Ofrece condiciones de seguridad tanto para la casa como para los diversos compartimientos;

¹ **VIGENCIA:** Aprobada en sesiones del 6 y 26 de junio de 1.968. (*Alcaldía: Ejecútese 29-06-1968*)

² La ley de inquilinato (D. s/n. RO. 299: 6-nov-1962) fue Codificada en 1978) Cod. s/n RO. 681: 28-sep-1978), y en el 2000 (Cod. s/n.RO 196: 1-nov-200). La Comisión de Codificación publica la Codificación de la Ley de Inquilinato, divulgando, al final, las fuentes legales que le han servido de base para aprobar la Codificación; habiendo prescindido, entre las fuentes, del Art. 1 de la Ley 4 “Para la Transformación Económica del Ecuador”, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 34, del 13 de marzo del 2000, por el cual el Ecuador cambia de Régimen Monetario del Sucre al Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica. Sin embargo consideramos aplicable la norma general de que en todas las normas vigentes en las que se haga mención a valores en moneda nacional, debe entenderse que estos montos pueden ser cuantificados o pagados e su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América al cambio de veinte y cinco mil (S/.25.000) sucres (Art. 12 de la L. 2000-4. RO-S 34: 13-marz.2000// Art. 1 de la L. 2000-10. RO-S 48:31-marz-2000). *Está vigente.*



- c) Tener debidamente resguardos los corredores, azoteas, pasadizos, patios altos etc., de modo que no ofrezcan peligro alguno para los inquilinos y sus familiares;
- d) Tener los patios debidamente pavimentados, empedrados y con el correspondiente drenaje; y,
- e) Las demás que, según las circunstancias peculiares a cada local, o a las necesidades, impongan la Dirección de Higiene o la Dirección de Rentas³

CAPÍTULO III DEL REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS

Art. 3.- Crease la Oficina del Registro de arrendamientos Urbanos, que funcionará adscrita a la Dirección de Rentas Municipales

Art. 4.- Ningún local ubicado dentro del perímetro urbano de la Ciudad de Latacunga podrá darse en arriendo, a partir de la vigencia de esta Ordenanza, si antes no se la inscribe en el Registro de Arrendamientos Urbanos que llevará dicha oficina so pena de las sanciones establecidas en el inciso 2 del Art.12 de la Ley

Art. 5.- La inscripción será solicitada en los formularios valorados que proporcionara la Oficina de Registro de Arrendamientos, y contendrá:

- a) El nombre del propietario y del arrendador o subarrendador, en su caso, y sus direcciones domiciliarias;
- b) La ubicación del predio y la superficie del terreno y del edificio;
- c) El numero de pisos de la casa y la determinación de los locales destinados al arrendamiento y a la ocupación por el dueño o arrendador;
- d) La superficie de cada local;
- e) Los servicios de agua potable y alumbrado eléctrico;
- f) Los servicios higiénicos de baño y excusado con que cuenta cada local, indicando si son comunes para los otros locales;
- g) Tipo de construcción del edificio y materiales empleados en la construcción;
- h) Avalúos del edificio, según catastro;
- i) El canon mensual que el arrendador ha fijado para los locales ocupados por él y no destinados al arrendamiento; y,
- j) Fecha de presentación de la solicitud

Art. 6.- La inscripción de los locales destinados al arrendamiento deberá hacerse cada bienio, durante los meses de Noviembre y Diciembre, y cada vez que hubiere motivo razonable para cambiar la inscripción.

Art. 7.- El registrador de arrendamientos, una vez inscrito el edificio otorgará al arrendador o subarrendador un certificado que acredite el derecho del interesado a arrendar el local, y el precio o canon de arrendamiento fijado con arreglo a la prescripción contenida en el Art. 14 [actual 10]⁴ de la Ley de Inquilinato.

³ Actualmente corresponden a las JEFATURAS de Higiene y Rentas.

⁴ El Art. 10 de la Codificación de la Ley de Inquilinato es el pertinente.



Art. 8.- Por la inscripción de cada predio urbano en el Registro de Arrendamientos, la Municipalidad cobrará la tasa de Cinco Suces. Igual suma percibirá en los casos de modificación de la inscripción.

Art.- 9.- El arrendador podrá en cualquier tiempo retirar la inscripción de la totalidad o parte de los locales que tuviere destinados al arrendamiento, pero solo cuando se encontraren desocupados, o siempre que tuviere necesidad de habitarlos o proporcionarlos a sus familiares. En tal caso, solicitará la cancelación de la inscripción respectiva en la oficina de Registro de Arrendamientos.

Art. 10.- La Oficina de Registro de Arrendamientos podrá en cualquier momento, inspeccionar un predio o local inscrito, con el fin de comprobar la exactitud de los datos suministrados en la solicitud de inscripción

Art. 11.- El Registrador de Arrendamientos que comprobare que una solicitud de inscripción ha contraído datos falsos la comparecencia del solicitante para que proceda a la rectificación de los mismos y de no hacerlo, procederá a efectuar los cambios respectivos en el registro comunicando a los inquilinos las pensiones fijadas por los locales que estuvieren ocupando; sin perjuicio de lo cual hará conocer al Juez de Inquilinato el particular para que imponga la multa correspondiente

Las multas del que trata el inciso anterior serán de Cincuenta a Quinientos Suces y se aplicarán teniendo en cuenta las rentas que produjere el local destinado a arrendamiento

Art. 12.- El propietario de un predio urbano que estimare el avalúo catastral de su propiedad no corresponde al verdadero, podrá solicitar a la oficina de Registro de Arrendamientos la modificación de las pensiones de arrendamiento que le hubiere fijado para su edificio, con sujeción a lo prescrito en esta Ordenanza, previa justificación de haberse modificado el avalúo catastral

CAPÍTULO IV FIJACIÓN DE PENSIONES DE ARRENDAMIENTO

Art. 13.- La Oficina de registro de Arrendamientos, determinará la pensión que debe pagarse por cada local destinado al arrendamiento o subarrendamiento, teniendo en cuenta lo que prescribe el artículo 14 [actual 10]⁵ de la Ley de Inquilinato

Art. 14.- La fijación de las pensiones de arrendamiento de un edificio deberá exhibir el arrendador o subarrendador al inquilino o al que tenga interés en arrendar locales suyos, siempre que lo soliciten. De no exhibir el arrendador o subarrendador el certificado, podrá informarse en la Oficina de Registro de Arrendamiento.

Art. 15.- El arrendatario que se sintiere lesionado en sus derechos por la fijación del precio del arrendamiento que hiciere el arrendador ante la Oficina de Registro de Arrendamientos, o por la alteración no autorizada de las pensiones de arrendamiento, podrá reclamar a esta Oficina para que regule tales pensiones.

⁵ El Art. 10 de la Codificación de la Ley de Inquilinato es el pertinente.



Constada por el Registro de Arrendamientos la verdad de la denuncia, procederá éste a señalar la pensión que en lo sucesivo debe pagar el arrendatario, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el inciso 2 del Art. 15 [actual 14]⁶ de la Ley de Inquilinato, que la impondrá el Juez respectivo, a quien enviará el oficio correspondiente el Registro de Arrendamientos.

Art. 16.- Si la oficina de registro de Arrendamientos no despachara las denuncias sobre alteración de pensiones, el afectado podrá elevar la respectiva queja ante la Alcaldía Municipal, para efectos de la sanción al empleado responsable

CAPÍTULO V

ATRIBUCIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS

Art. 17.- Corresponde a la Oficina de Registro de Arrendamientos:

- a) Llevar un registro de los predios urbanos de la ciudad de Latacunga, destinados al arrendamiento en todo o parte.
El registro contendrá los datos exigidos en los Art. 3 y 9 de la Ley de inquilinato y 2 de esta Ordenanza;
- b) Conferir al arrendador o subarrendador el certificado de inscripción de que trata el Art. 10 de la Ley de Inquilinato;
- c) Fijar el canon del arrendamiento de los locales, viviendas etc., sujetándose a lo dispuesto en el Art. 14 [actual 10]⁷ de la Ley de la Materia;
- d) Renovar el certificado anualmente o cada vez que se modifica los catastros y avalúos o lo solicite la parte interesada, previo el pago de la tasa de Cinco Suces, que recaudará la tesorería Municipal;
- e) Inspeccionar los predios inscritos, para comprobar la exactitud de los datos suministrados; y los que no lo estuvieren, para efecto de inscribirlos;
- f) Ejercer las demás atribuciones señaladas en la Ley de Inquilinato y en esta Ordenanza

Art. 18.- La oficina de Registro de Arrendamientos funcionará adscrita al Departamento de Rentas Municipales, y con el personal que rige la Ordenanza de Presupuesto.

Art. 19.- De las disposiciones que adopte administrativamente el Jefe de la Oficina de Registro de Arrendamientos, podrá reclamarse ante la Alcaldía Municipal.

Atr. 20.- En falta o en ausencia del Jefe de la Oficina de Registro de Arrendamientos, le subrogará el funcionario que determine el Alcalde.

⁶ El Art. 14 de la Codificación de la Ley de Inquilinato es el pertinente.

⁷ El Art. 10 de la Codificación de la Ley de Inquilinato es el pertinente.



CAPÍTULO VII DISPOSICIONES COMUNES

Art. 21.- La Tesorería Municipal ingresará en cuenta especial los valores de las tasas de inscripción y de certificados; así como también los valores provenientes de multas impuestas por el Juez de Inquilinato, por infracciones a la presente Ordenanza, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 474 [actual 454] de la Ley de Régimen Municipal⁸.

Art. 22.- Las exigencias que determina esta Ordenanza, tanto en lo relacionado con las condiciones de los locales como con su inscripción en el Registro de Arrendamientos, así como las demás obligaciones previstas para los arrendadores, no se aplicaran a los circuitos centrales de las parroquias rurales, sino en virtud de la Ordenanza u Ordenanzas especiales, que dictará el Concejo de acuerdo con las necesidades sociales y los servicios de que estén dotados esas parroquias.

CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES TRANSITORAS

Art. 23.- El Registro de arrendamientos comenzará a funcionar inmediatamente de sancionada la presente Ordenanza y desde esa fecha, los propietarios de predios al arrendamiento, los arrendadores o subarrendadote tendrán el plazo hasta el 31 de Diciembre del presente año para registrar su propiedad.

Vencido el plazo que le concede en el inciso precedente, se le impondrá a los remisos las sanciones contempladas en el Art. 12 [actual 14]⁹ de la Ley de Inquilinato.

Art. 24.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación.

Luigi Ripalda Bonilla
ALCALDE DE LATACUNGA
CONCEJO

Rafael Varea Iturralde
SECRETARIO DEL I.

CERTIFICO: Que la presente ordenanza fue discutida en sesiones del 6 y 26 de junio de 1.968.

Rafael Varea Iturralde
SECRETARIO DEL I. CONCEJO

ALCALDÍA: Ejecútese y Publíquese

Latacunga, 29 de junio de 1.968

Luigi Ripalda Bonilla,
ALCALDE DE LATACUNGA

⁸ El Art. 454 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal es el pertinente.

⁹ El Art. 14 de la Codificación de la Ley de Inquilinato es el pertinente.

